

SUMARIO

No. 39 — Marzo de 1924 — Año X



Desarrollo de los frentes

Proyecto del Arq. Alejandro Christophersen
(S. C. de A.)

Una Residencia en la Playa Carrasco
(Montevideo)

Propiedad del Señor Ovidio Morató

por el Arquitecto Alejandro Christophersen

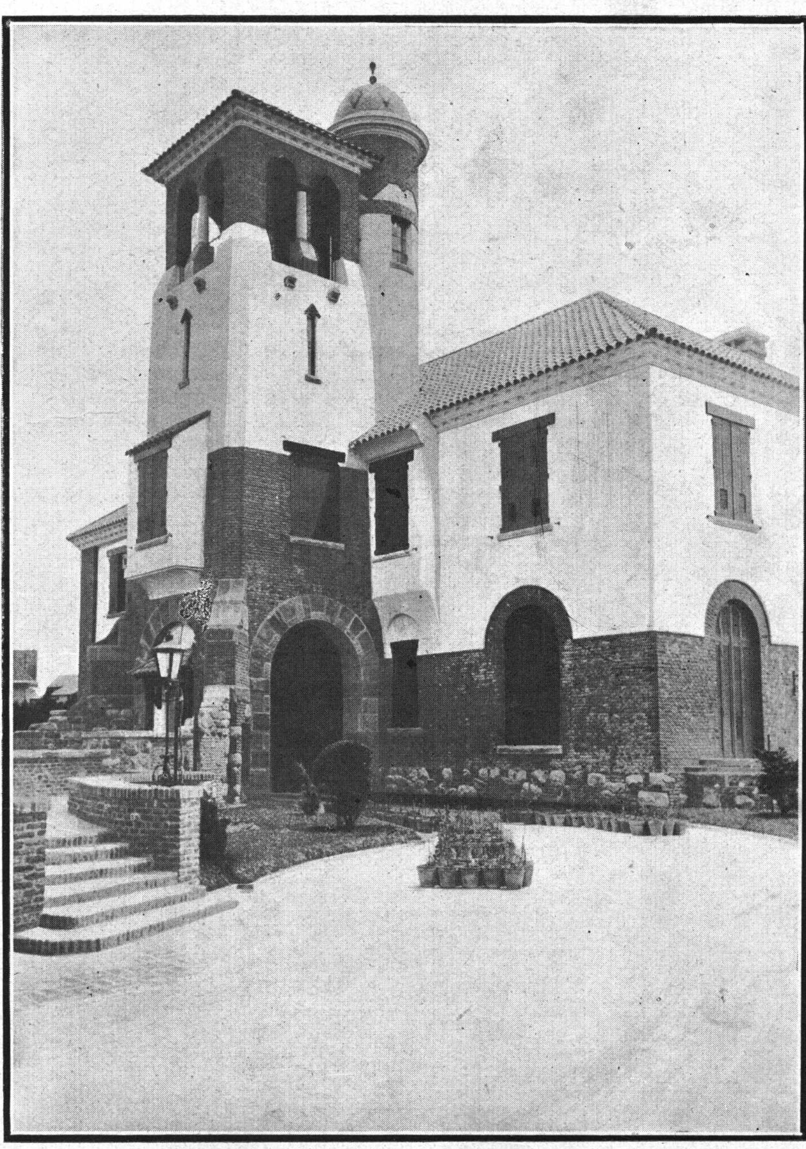


El programa de la propiedad que figura en estas láminas se distingue de otros de índole análoga por tratarse de una casa a orillas de una playa veraniega, pero que al mismo tiempo deberá estar dispuesta de manera a poderla habitar también en otras estaciones del año.

Capricho en suma, pero capricho al cual tiene derechos plenos el propietario, quien además de poseer su casa en la ciudad y en sus estancias, no quiere encontrar obstáculo para realizar un deseo en un momento determinado.

La Playa de Carrasco, con un buen automóvil solo dista 25 minutos del centro de la capital y sabido es que esta playa es una de las más hermosas de ese Montevideo privilegiado donde tantas existen y a cual más bellas y pintorescas.

Por las razones antes expuestas, la distribución interna se ha previsto con comodidades especiales para pasar el invierno en ella, tiene además al exterior fuentes y surtidores en abundancia, en terrazas y jardines, para darnos en verano la dulce sensación del fresco, al oir caer el agua como una evocación de bienestar.



La Torre y la entrada a cubierto

La forma irregular del terreno y su situación especial me obligó a proyectar un plano que respondiese a estas imposiciones y que se sujetase además a los reglamentos en vigor que obligan a dejar cuatro metros desde la línea del cerco hasta la parte edificada en esa parte de la playa.

Debido a ello he tenido que recular el pórtico de entrada dejando una amplia continuación de la vereda en forma de «Exedra» delante de dicho pórtico agregando poyos o bancos de piedra de cada lado de la puerta de entrada.

El acceso de autos está claramente indicado en la planta baja y estos vehículos pasan debajo del pórtico a cubierto hasta la puerta del Hall. El servicio se efectua por la entrada separada ubicada en

Proyecto del Arq. Alejandro Christophersen (S. C. de A.)

la calle D. a la cual da igualmente el acceso al garage.

He debido estudiar un jardin especialmente irregular aprovechando la forma del terreno y los desniveles de las terrazas etc. lo que he conseguido en la forma que indica el citado plano.

Un patio andaluz con acceso desde el Hall complementa los atractivos que rodean la casa.

Este jardin con sus naranjos, sus fuentes y surtidores, sus bancos de azulejos árabes y su piso calambrillado está inspirado forzosamente en los jardines del Alcázar de Sevilla.

Resulta un injerto amable que corta la monotonía de las demás partes del jardin con su arboleda y sus canteros floridos.

El estilo externo de la casa, ya que siempre se exije que adjudiquemos un estilo a nuestras obras, es dificil de clasificar, por cuanto no he tenido ninguna obligación al componer mis fachadas con orden arquitectónico especial ni compromiso alguno de carácter arqueológico.

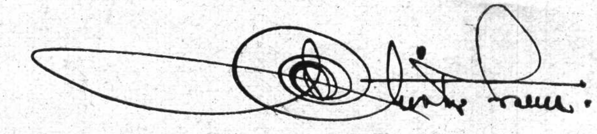
He procedido con toda sinceridad traduciendo al exterior de mi obra el contenido interno de ella, agregando, a medida que empezaba a vislumbrar un trozo de fachada, detalles que me resultaban pintorescos, ya sea por el colorido o por la forma, sin alarde arquitectónico de ninguna especie. He buscado ante todo armonizar mi obra con la naturaleza que la rodea, tratando de que surjiese como algo espontáneo del suelo al cual se adhiere y que se perdiese contra la verde arboleda que sirve de fondo y el cielo bien azul de esa preciosa playa.

De esa misma playa hice arrancar trozos de tosca, cantos rodados y peñascos para formar con ellos mis cercos y el basamento de la obra, mezclándolas con ladrillos comunes que, por su color y la irregularidad de sus formas, tienen algo de primitivo y de rústicas apariencias.

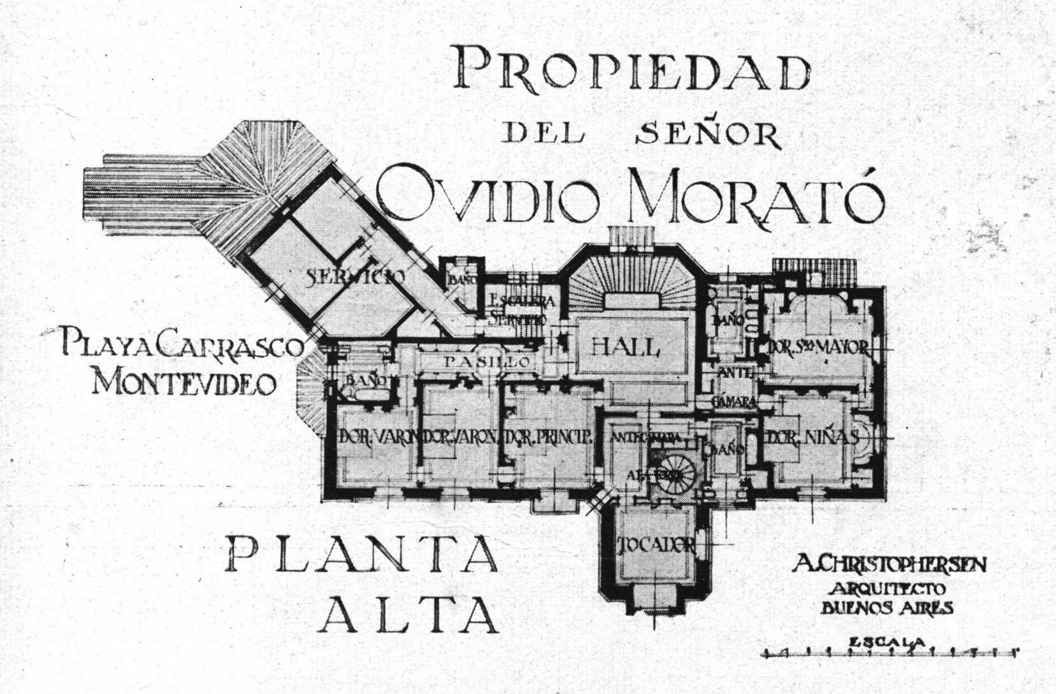
Estos mismos ladrillos dejados aparantes alternando con el revoque, a base de cemento blanco mezclado con granza de marmol, conjuntamente con los arcos de piedra arenisca y trozos de granito, forman la estructura de mis muros. La teja española con su fresco color anaranjado, las persianas verdes, las franjas de azulejo árabe y los mosaicos de esmalte azul ultramarino y oro añaden al conjunto las notas de colorido que buscaba y que hacen bien en ese paisaje de fuertes colores.

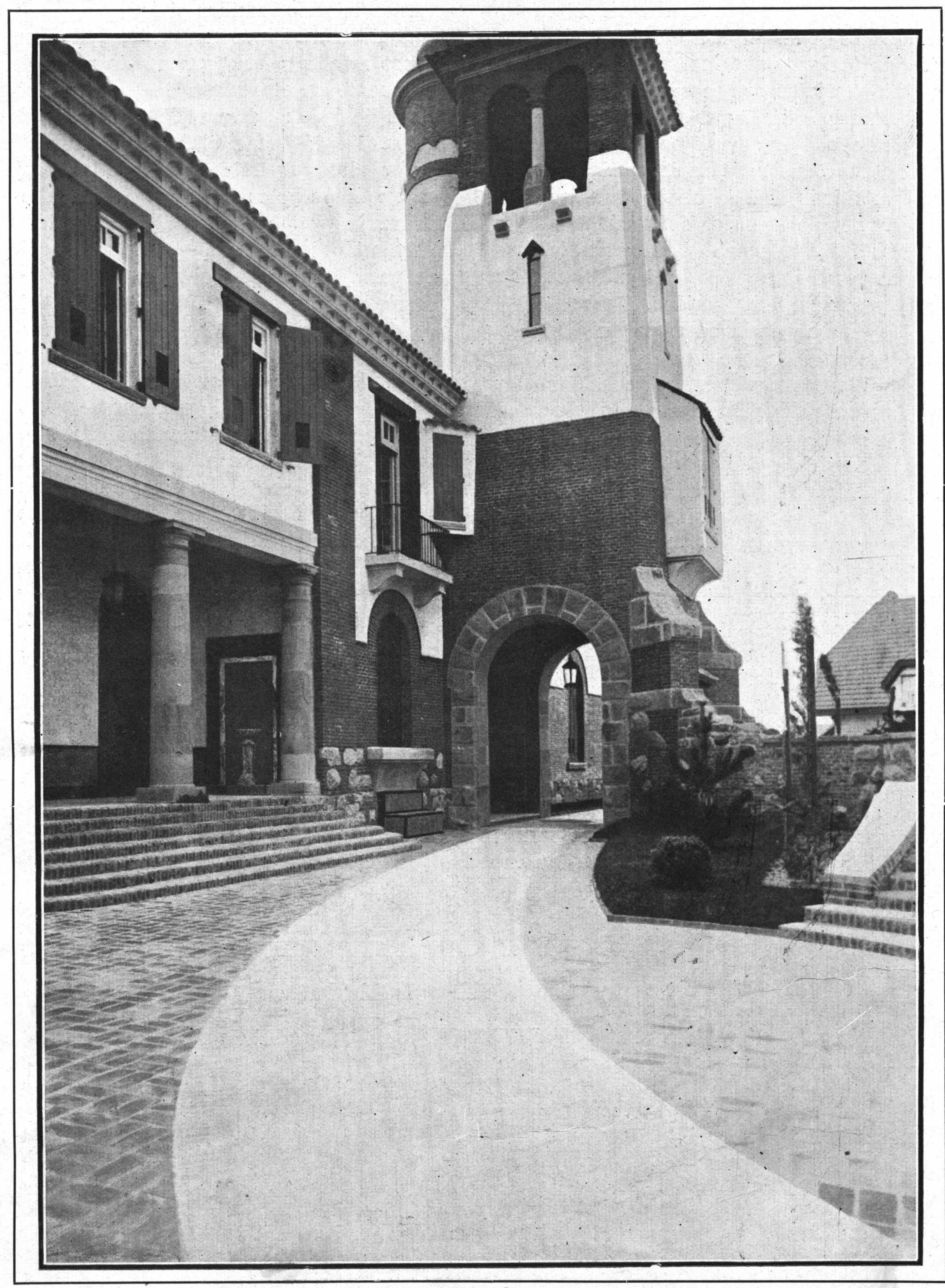
Agregaré que mi tarea ha sido bien cómoda y fácil y mi responsabilidad absoluta, por cuanto encontré en mi cliente una completa comunión de ideas y un aplauso a cualquier iniciativa.

Mi amigo el conocido profesor de la Escuela de Arquitectura de Montevideo, Arq. D. Raúl Lerena Acevedo tuvo a su cargo la dirección de la obra en esa y la empresa constructora la componía hombres como el Arq. Acosta y Lara, decano de la Facultad de Arquitectura de Montevideo, el Ing. Guerra y el profesor Carcavallo. Con semejante «Estado Mayor» se va a cualquier parte, sobre todo cuando, además de los conocimientos técnicos y competencia, se pone en el trabajo ese cariño peculiar a la obra que desgraciadamente no siempre es patrimonio de todos los que intervienen en ella.



Buenos Aires, Febrero 1924.





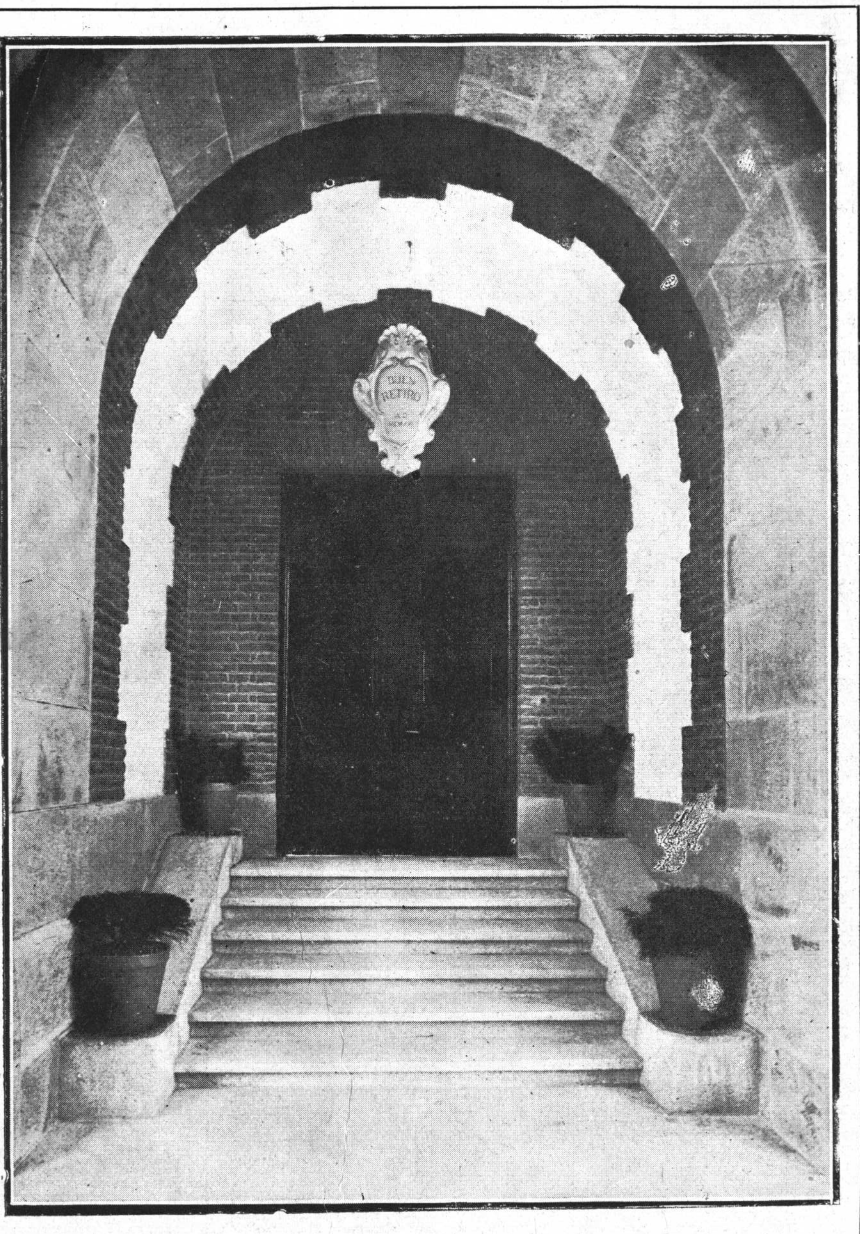
Aspecto del pórtico y Galería
del Comedor

Proyecto del Arq. Alejandro Christophersen
(S. C. de A.)

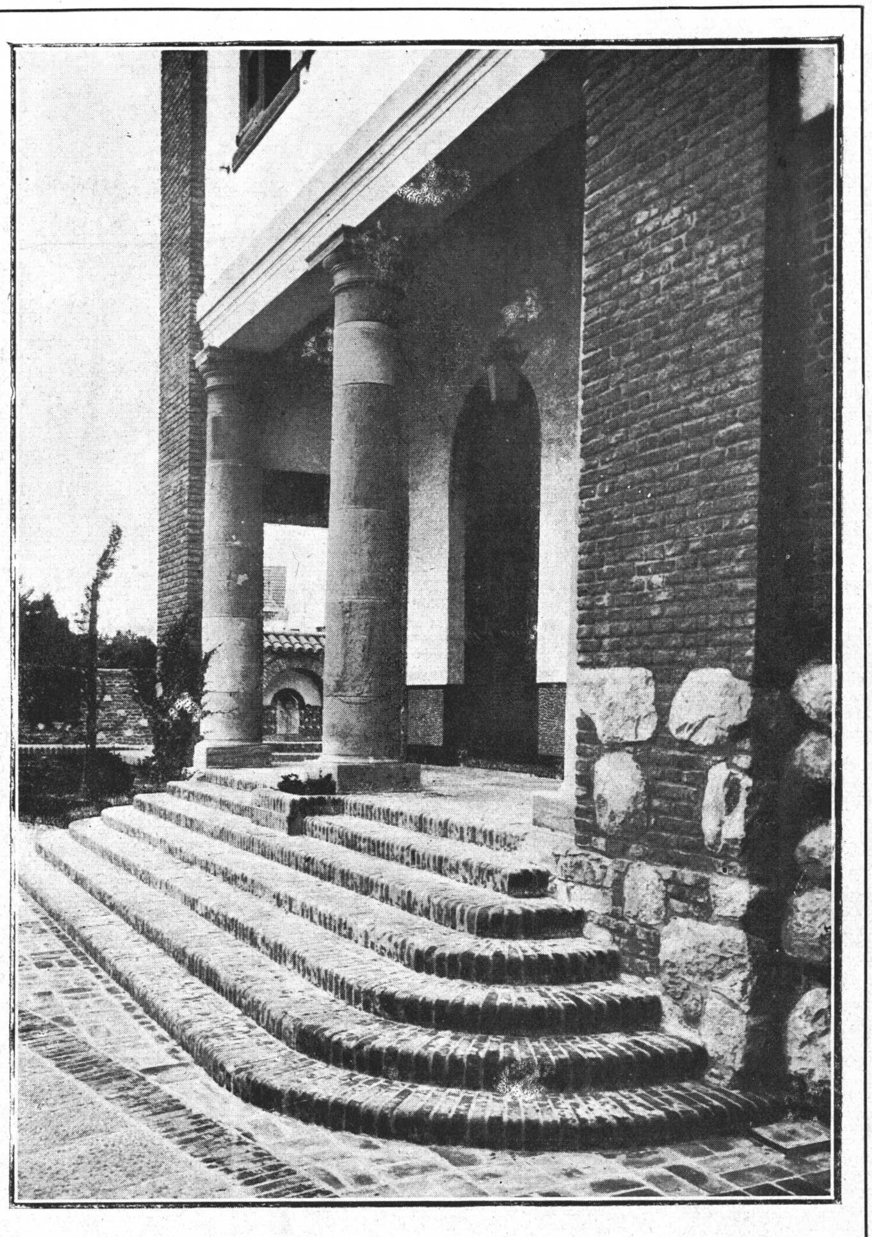
Portal de entrada principal



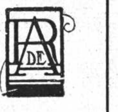
Proyecto del Arq. Alejandro Christophersen
(S. C. de A.)



Entrada principal

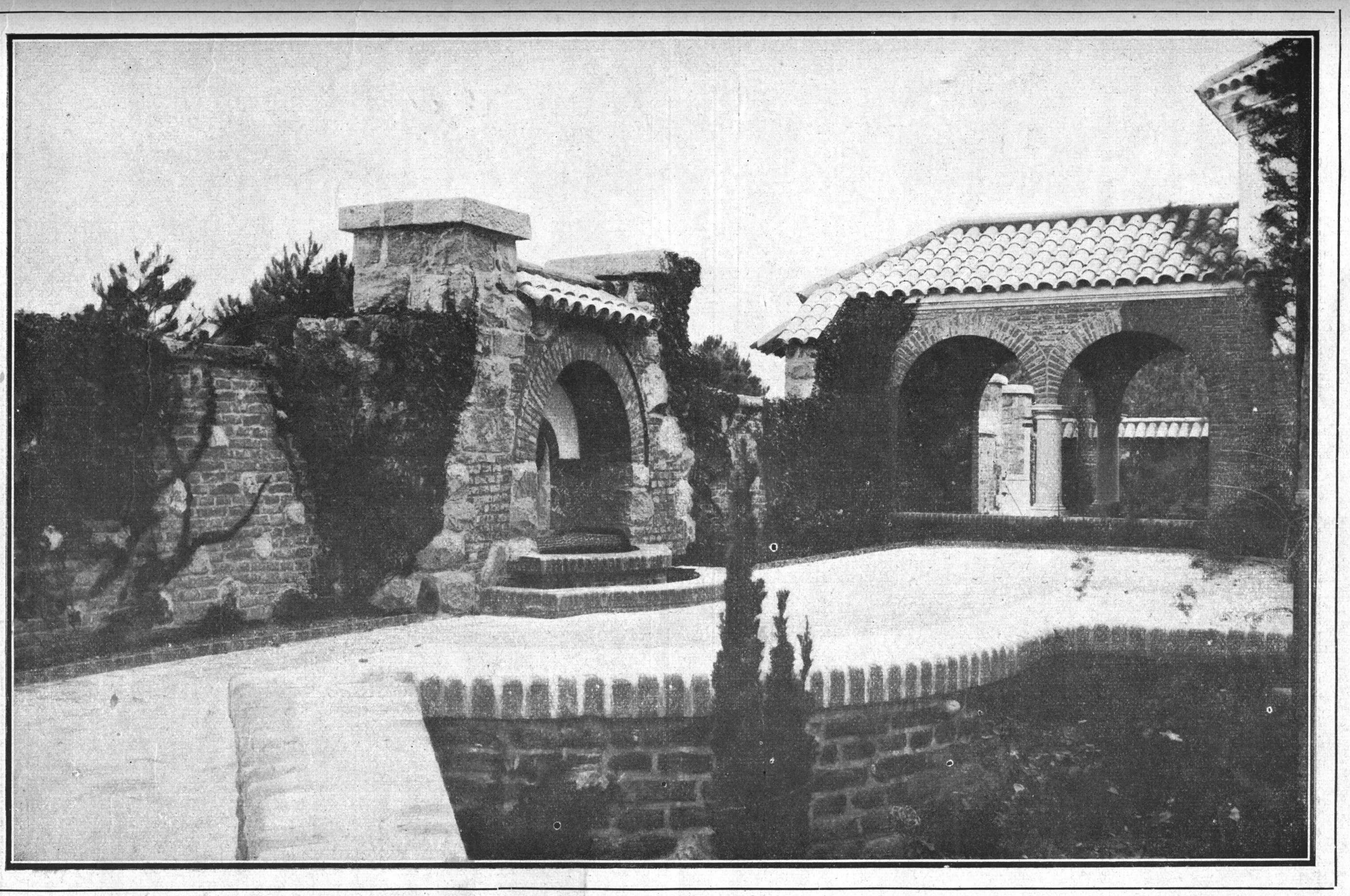


La Galería del Comedor



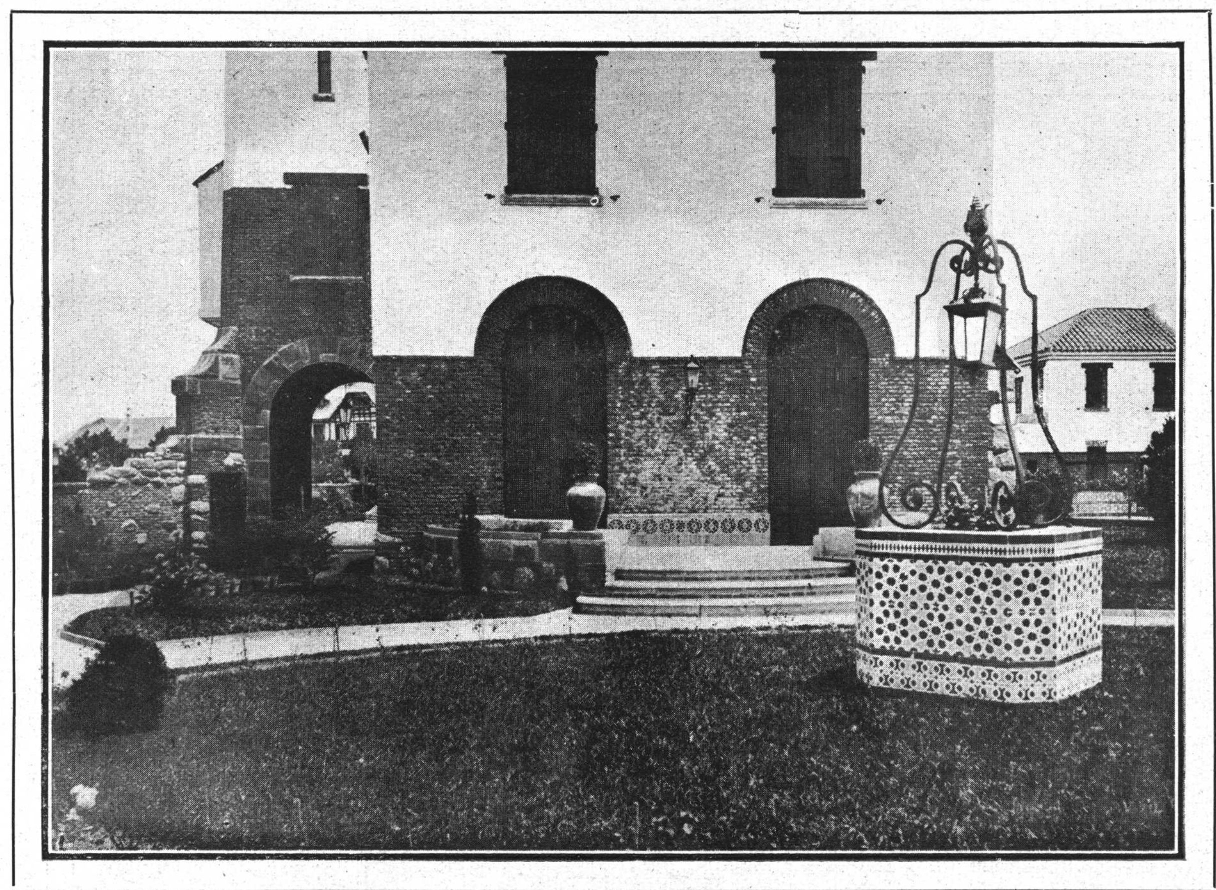


Proyecto del Arq. Alejandro Christophersen
(S. C. de A.)

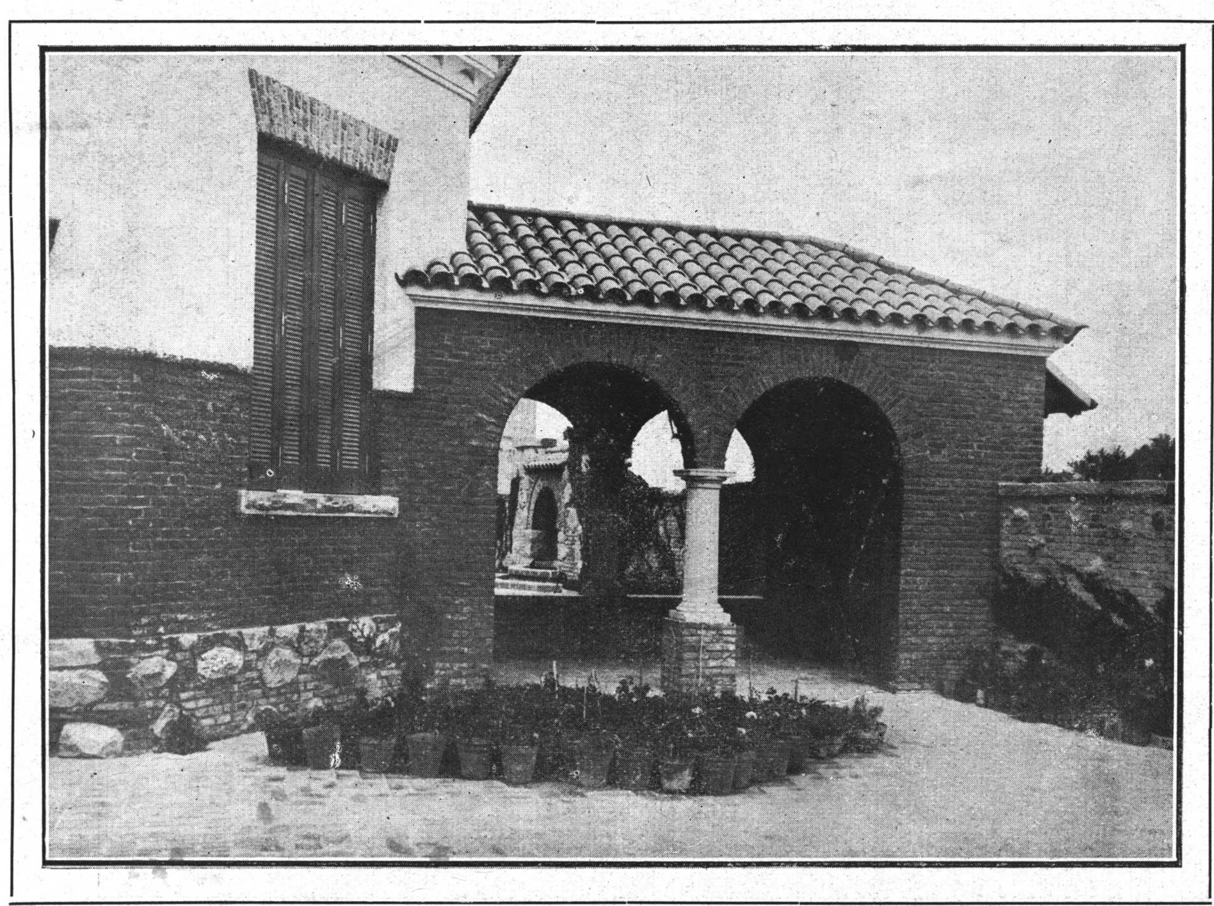


La fuente de la terraza del comedor

Proyecto del Arq. Alejandro Christophersen
(S. C. de A.)



El Brocal morisco delante del Living Room



Portal de entrada de servicio

Proyecto del Arq. Alejandro Christophersen
(S. C. de A.)



Trozo del Frente sobre el Patio Andaluz.

Vista del patio del Garage.

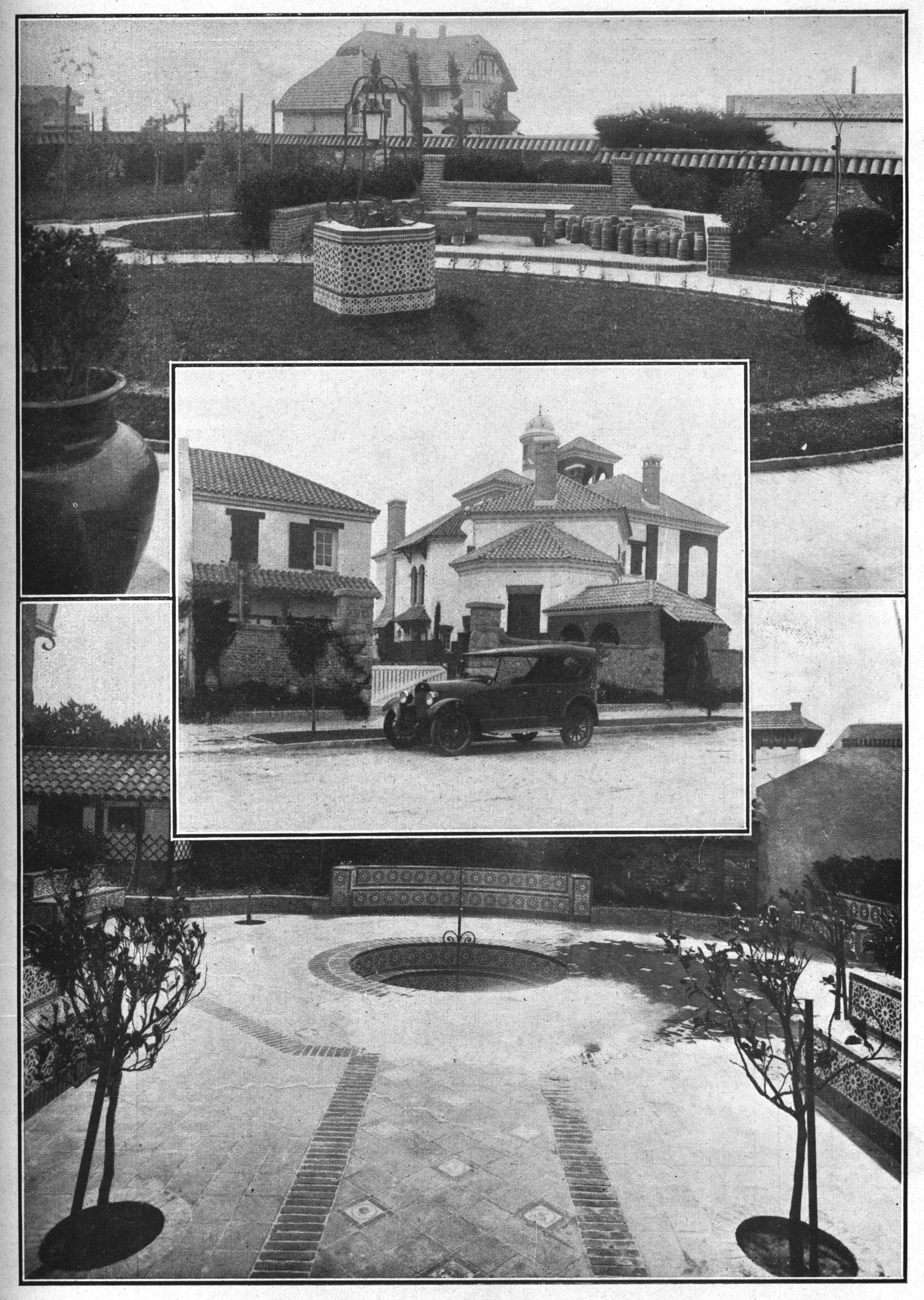
El Bow-Window del Comedor.

Proyecto del Arq. Alejandro Christophersen (S. C. de A.)

Trozo del frente posterior.



Proyecto del Arq. Alejandro Christophersen (S. C. de A.)



La exedra del Jardín — La entrada del Garage — El patio Andaluz

Proyecto del Arq. Alejandro Christophersen
(S. C. de A.)

Fig. 23.

Paseo de la Alameda en el año 1875 mostrando el antiguo muelle de pasajeros de la Aduana Vieja y la estación Central.

(Foto Witcomb).





viajeros extranjeros en los comienzos del siglo xix. Y así, siempre nos describen las sencillas y blancas fachadas, reflejo podríamos decir de la accesibilidad y pureza de sus moradores; las flores primorosamente arregladas de sus ventanas, donde alternan el clavel europeo, que parecía alcanzar en América un hermoso desarrollo, con la diamela americana, la reina de nuestras flores. Parecía que esa sencillez y ese perfume hubieran extasiado al peregrino, emoción acrecentada al conocer las dueñas de esas puras manos que acostumbraban piadosamente regar esas flores, claveles y diamelas, un perfume único, una eurindia que también no escapa a nuestro análisis.

Esa sencillez arquitectónica refleja una sencillez de costumbres; la robustez de esos muros, bajo algunos de los cuales, hechos con la misma cuchara, acabáis de pasar para llegar a este salón, refleja también la robustez moral y material de nuestros mayores.

Habéis oído hablar del paseo de la alameda, (fig. 23) que servía también de desembarcadero continuándose por el bajo. El bajo era el sitio más agradable de la ciudad por la frescura y pureza del aire que en él se respiraba, al decir de D'Orbigny, el célebre viajero de comienzos del siglo xix. Y continúa, « por la diversidad de objetos que se presentan en la rada, donde la vista se extiende a lo lejos; punto de reunión de todos los paseantes nacionales y extranjeros que en él se cruzan a pie, en carruajes y a caballo, rivalizando hombres y mujeres en destreza, gracia y coquetería. Es ciertamente un espectáculo de los más originales; y no sé que puedan ofrecer más variedad, más movimiento y encanto, los bellos días del corso de Roma y de Nápoles, de Hyde Park, en Londres, de los Campos Elíseos, en París ».

Después de escuchar estas palabras, pronunciadas por un extranjero, tenemos forzosamente que confesar que Buenos Aires poseía una característica, manifestación de un ideal, traducida en sencillas y sólidas construcciones y ese ideal, era uno de los dos elementos que caracterizaban el colonial y debe ser a mi modo de ver este mismo ideal el que debe ayudarnos a caracterizar el Renacimiento Colonial.

Si en el nuevo estilo puede y debe conservarse el mismo ideal, no se puede continuar con el mismo principio. Aquel principio que sólo alcanza la uniformidad del detalle, pero que no consigue la uniformidad del conjunto, no puede ser absoluto y dominar a toda concepción, es preciso que se modifique de acuerdo al destino, a la época y al ambiente.

Ese principio que dará a nuestro Renacimiento Colonial carácter aplicable de un modo general y obtendrá que estas manifestaciones artísticas sean por todos gustadas, poniéndose a la altura de las exigencias de una población con variada idiosincrasia, debemos buscarlo aplicando los conocimientos que nos dispensará el estudio metódico, profundo y seriario de los motivos que la tradición nos brinda.

En diversas ocasiones se ha exteriorizado una franca adversión al desarrollo y estudio de este estilo colonial primitivo y a la reproducción de sus detalles en época moderna. En nuestra Revista de Arquitectura hemos dado cabida frente a nuestro entusiasmo, a las observaciones de profesores y entendidos, las cuales siempre han sido ejercitadas con altura y con buena intención.

Pero otra suerte de críticas, inexplicables, violentas, debemos de paso también por des-



Fig. 25.

Otro aspecto de la Plaza de Mayo mostrando la vieja recoba y el antiguo teatro Colón. Fotografía tomada en el año 1880 por la casa Witcomb.

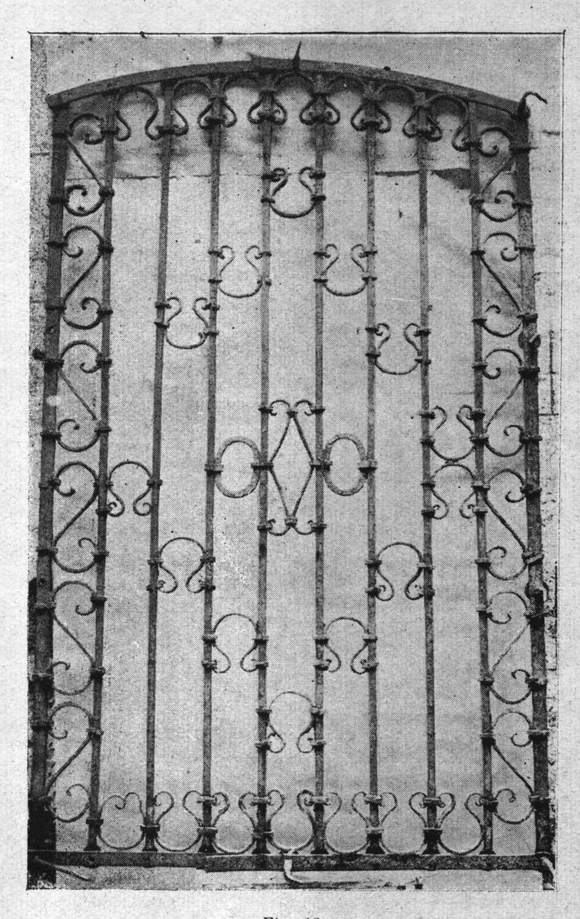


Fig. 16.

La rigidez de las lineas del motivo central forma un lonsanje paralelo al principal. (Colec. Carbia, San Felipe)

gracia mencionar. No es que nos hayan inmutado en lo más mínimo, sino que es raro observarlas, cuando el ambiente comienza a manifestarse francamente nacionalista.

Para mostrar un ejemplo de ellas, extractemos del artículo « La tapera colonial pura », publicado en « El Diario », del 8 de octubre de este año, algunos párrafos. Dice así: « ¿Se llama estilo colonial a las casucas chatas, molestas, batidas por el sol en el verano, abiertas al agua y al frío en el invierno, mazmorras a veces húmedas, pesadas, con adornos, cuando los tenían, como los que ostenta la casa de la Virreina, que ni siquiera para conventillo sirve? ». El artículo está firmado « Un octogenario porteño ». *A priori* podemos pensar, cómo puede haber llegado a tanta edad este buen señor, iniciando su vida en tan malas condiciones de reparo durante sus primeros años. Si estas casas eran tan desabrigadas y malas, cómo es posible que la generación de nuestros abuelos nunca se quejó de ellas, ni quiso en sus últimos años cambiarlas por las nuevas. De estos defectos no vale la pena que me ocupe de analizarlos bajo el punto de vista arquitectónico; sabéis, tan bien como yo, que no son tales.

Y más adelante, sigue: « La edificación de Buenos Aires debe ser otra y aún se retarda, nos parece, la destrucción de mucho edificio que ya disuena horriblemente, entre ellos el del viejo cabildo, tapera sucia, húmeda, oscura y malsana. Lo viejo, feo, debe desaparecer; con ello no se honra nada, ni a la historia ni a los hombres que la hicieron. Los varones de la Revolución merecen otra cosa que estar representados por esa horrible casuca, vivienda de alimañas. »

Creo señores, que convendréis conmigo, que el pseudónimo está mal elegido. Un octogenario porteño nunca puede pensar así, máxime que su senilidad le llevaría a los años de su niñez. Y si resultase por fatalidad un porteño de verdad, no sería más que un inconsciente, mareado en el transcurso de su vida por la asiduidad desmedida por conferencistas, países y artistas extranjeros, los cuales sobre las almas argentinas débiles, consiguen influir lo suficiente como para hacerles perder la noción de su nacionalidad, y la excusa que pudiera presentarse de que esta atención ha sido ejercitada para obtener una mayor cultura, no es suficiente justificativo para que puedan explicarse cambios tan fundamentales en tan íntimos y tradicionales afectos.

El nacionalismo es una religión que puede debilitarse por el ejercicio de cultos menores, los cuales llevan a nuestro espíritu la des-



Fig. 17.

Eses apareadas acompañadas por óvalos. (Colec. Carbia adquirida en Santiago de Chile).



Fig. 24.

La plaza de Mayo con la pirámide, Catedral, Policía y el antiguo Cabildo mostrando una de sus varias modificaciones. Fotografía tomada el año 1875 por la casa Witcomb.

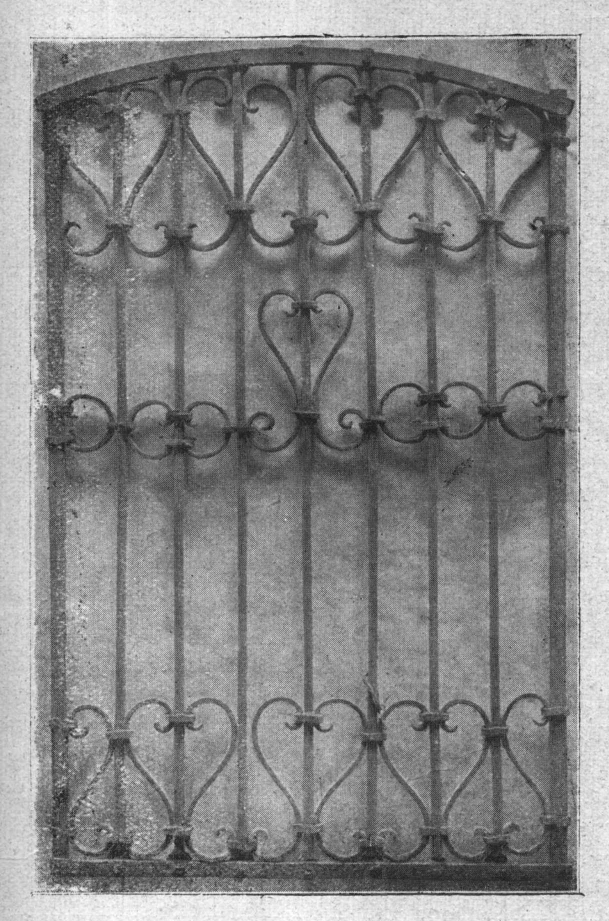


Fig. 18.
Los motivos anteriores se disponen en tres registros horizontales. (Colec. Carbia San Felipe, Chile).

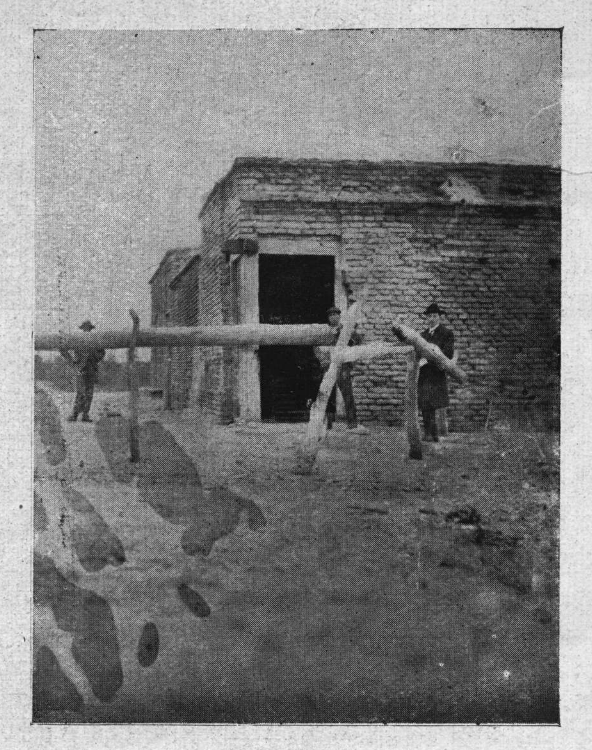


Fig. 19.
Casa esquina con columna de ángulo en las cercanias de la ciudad de San Luis.

orientación y la intranquilidad. Pero en toda religión se concibe un arrepentimiento y cuando éste es sincero, el correspondiente perdón. ¡Quiera el cielo que estas manifestaciones actuales de nacionalismo sean el principio de la entonación de un sentido *mea culpa* y el perseverante esfuerzo, la penitencia, cuyo cumplimiento exije la sinceridad de ese arrepentimiento!

Entonces para nosotros, colegas y estudiantes, la brújula para orientarnos en este mar que nos hace girar sobre nosotros mismos, debe ser la tradición y el rico caudal de conocimientos que hemos recibido en el transcurso de nuestra carrera. Si ambicionamos originalidad, no podemos escapar de bordar sobre el canevá que nos ha sido entregado, pretendiendo ver la obra generalmente aceptada y así la obra de todos será la expresión de ideales y de principios, estará en condiciones de ser clasificada como un nuevo estilo.

Por otra parte, mucho también se abusa del término «colonial», es preciso confesarlo. Cualquier casa con unos muros blancos, techo de teja, cualquier composición que no presenta ejes, principios, discreta coloración, se le llama ahora colonial, y así muchos se disculpan de tomarse el trabajo de estudiar mejor sus proyectos, y otros de que no les salga muy cara la fachada, cargando el pobre nuevo estilo con todo esto en su contra.

Para hacer un verdadero colonial, es preciso estar en las mismas condiciones técnicas, artísticas y económicas de nuestros abuelos y sólo así llegaremos a rendir el máximo de ca-

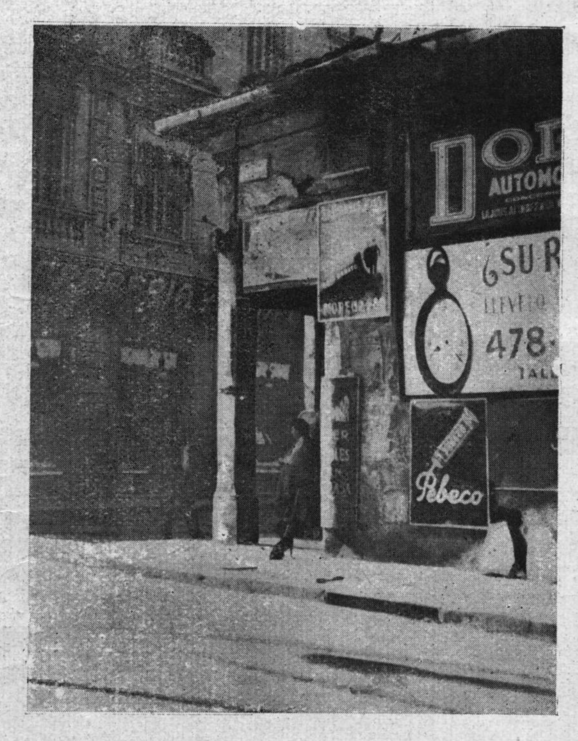


Fig. 20.
Casa esquina con columna de ángulo en la ciudad de Buenos Aires.



Fig. 21.

Casa esquina en la ciudad de San Luis.

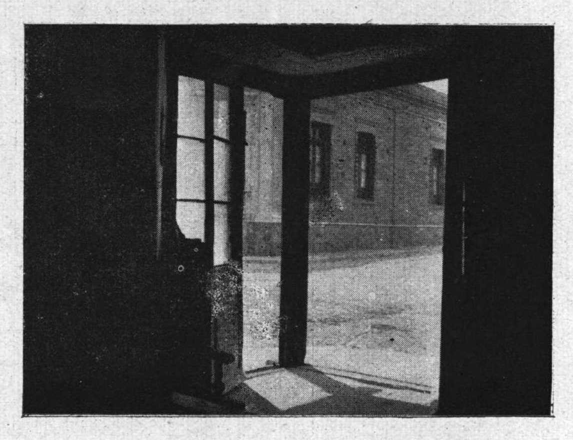


Fig. 22.

Arreglo del ángulo del lado interno mostrando el dispositivo y cruce de las vigas en la esquina de la figura anterior.

rácter. Pero no me podréis negar que tenemos otros conocimientos, otros recursos, aunque el ideal, como decía, sea siempre el mismo.

Esta es pues la principal razón por la cual creo que no debe de pensarse en ejecutar el estilo colonial primitivo en las grandes ciudades, sino el estilo Renacimiento Colonial.

La época de los precursores, de los que munidos de un ideal y del viejo principio, han renovado el estilo en estos últimos años, debemos, sí, anotarla, pero creo que debe terminar. Mi opinión es, que estamos en condiciones de poder perfilar mejor, de observar ejes, simetrías absolutas o relativas, de hacer distribuciones más adecuadas a los programas modernos y en general, sobre todos estos estudios, de poder conservar el mismo sabor anterior, si queréis, a la manera académica.

Pudiera objetarse que este nuevo colonial construído sobre cánones especiales, sobre universales principios arquitectónicos, no habría ya de gustar por la uniformidad a la cual le llevaría este academismo, recordando que los artistas del siglo XV fueron preferidos por sus composiciones originales y variadas a los del siglo XVI, con la uniformidad que presentaban sus obras académicas, en las cuales, todo estaba supeditado a principios preconcebidos.

Creo que en nuestro caso, los principios académicos no podrán introducir tal monotonía, pues la diversidad de programas modernos y las exigencias de cada uno de llos, son muy diferentes de las de los siglos XV y XVI del Renacimiento.

Resumiendo, y contestando así sintéticamente la pregunta que trae aparejada la invitación gentil que me ha formulado el Centro Estudiantes de Arquitectura, quién ha querido escuchar la muy humilde opinión del antiguo socio, puedo decir: Creo que el estilo colonial debe de evolucionar hacia un Renacimiento Colonial, en el cual, conservándose el mismo ideal, un nuevo principio técnico-artístico, sea la exteriorización de la enseñanza que hemos recibido, de la riqueza y variedad de los recursos ambientes y de las particularidades que exigen los programas modernos. Pero en ningún caso debe atentarse contra el estudio de las modalidades antiguas; por lo contrario, estas especulaciones robustecerán los nuevos principios técnicos y artísticos que debemos sentar. Predicar lo contrario, sería demostrar que se carece de ese ideal; demostrar aún, que se carece de capacidad para juzgar y señalar los dos principios, aquél que hace distinguir al primitivo colonial por la uniformidad del detalle y aquel que debe obtener el Renacimiento Colonial dando un paso más y consiguiendo la uniformidad del conjunto.

Anotemos como precursores, al decir de Rojas, a Noel, Kronfuss, y a nuestra REVISTA DE ARQUITECTURA. Cerremos sí, esa faz primera de recordación y evolucionemos variando de principio, pero conservando siempre en nuestros corazones el mismo ideal, preparándonos así a entrar en la edad académica, en el Renacimiento Colonial Americano, sentido por nativos y extranjeros. Esa fusión donde no debe predominar ni el exotismo extranjero, ni el indianismo nuestro, conseguida al precio de un ideal que es ensueño y de un principio, sinónimo de sacrificio.

Arquitecto
HÉCTOR GRESLEBIN



LA FAZ FINANCIERA DE LAS OBRAS



Algunas normas útiles en la economía de las construcciones

POR EL ARQ. CARLOS F. ANCELL

(Continuación)

Al aumentar la edificación se comprueba, como hemos dicho, un alza general de los precios, alza que proviene exclusivamente de la decisión de los importadores y productores de materiales. Se lucra en exceso, toda vez que ello es posible, y de ahí que la constante alarma de los contratistas haga que éstos dupliquen sus partidas de gastos eventuales para conjurar los efectos de una variación, imprevista en el momento de firmar sus contratos. Y tal dificultad, doblemente perjudicial para los propietarios y arquitectos, tiene, no obstante, remedio expeditivo, basado en la cooperación gremial, y, en particular, en el fomento de la concurrencia comercial, entorpecida por el erróneo criterio con que se establecen ciertas disposiciones que imponen en forma absoluta el uso de determinados materiales, con exclusión de muchos otros igualmente eficaces y duraderos.

Preciso es, fomentar, por lo demás, las industrias nacionales relacionadas con la edificación. La Argentina es uno de los pocos países del universo entero que carecen de fábricas de productos cerámicos en cantidad satisfactoria como para poder llenar ampliamente sus propias necesidades. Importamos azulejos, caños, baldosas, tejas y toda suerte de elementos que aquí se podrían preparar en iguales o mejores condiciones de calidad y aspecto que los más acreditados que nos llegan desde Europa y Estados Unidos. No obstante se ha adelantado en un grado tal que, hoy por hoy, puede afirmarse que diversas actividades se han impuesto definitivamente y tienden a desplazar por completo a los artículos de exótica procedencia. Cierta producción de mosaicos y baldosas ha llegado a convertirse en una verdadera industria casera, difundida extensamente en nuestras ciudades y representativa de un alto conjunto de capitales y actividades. Del mismo modo, la elaboración de portland, en una fábrica que es un gran modelo americano, la ejecución de parquets aceptados ya por la mayoría de los profesionales, la confección de herrajes, la preparación de algunos tipos de vidrios, la obtención de cales hidráulicas y grasas mediante el empleo de la conchilla que abunda en nuestras costas, la confección de llaves y de elementos de electricidad, y la fabricación de caños de bronce y de hierro y de entramados utilizados en las estructuras de concreto, confirman la impresión de que ningún esfuerzo que tienda a estimular a nuestra industria será a la larga defraudado, aun cuando entre nosotros, en realidad, todo esté por hacerse en materia fabril, incluso el ambiente favorable para la posible y necesaria inversión de la riqueza pública en las industrias estractivas y de elaboración.

Fuera de lo indicado precedentemente, a los arquitectos nacionales incumbe también el estudio de las leyes y tributos que gravitan sobre la propiedad inmobiliaria, sea en lo que respecta a los impuestos territoriales y municipales como en lo que concierne a la acción de los prestamistas hipotecarios, tengan o no éstos últimos carácter privado. No puede hablarse de rentas reducidas en un país en que los títulos del Estado é hipotecarios rinden un interés de más del seis por ciento, con una garantía en todos los casos altamente satisfactoria, muy superior por cierto a la que ofrecen los inmuebles arrendados. Toda vivienda se destruye con el andar del tiempo y es menester repararla con gastos elevadísimos. El descuido con que se conservan las casas alquiladas es una causa importante del recargo del interés de las mismas que gravita sobre los locatarios. Y esto supone también la posibilidad y la conveniencia de que se sancionen disposiciones legales que atribuyan la responsabilidad de tales deterioros a quienes en realidad los causen, con lo cual se conseguiría añadir un nuevo factor favorable en la difícil empresa de reducir el costo de los arrendamientos actuales.

Ciertas ideas elementales, relativas a la productividad de las viviendas que se edifi-

can en la metrópoli y en las ciudades del interior, tienen una importancia muy grande para los propietarios y los capitalistas que se deciden a invertir su dinero y sus ahorros en la ejecución de casas de habitación y de renta. Es frecuente el caso de que muchos negocios de construcciones se malogren por la falta de tino de quienes los plantean, sea por su inexperiencia en semejante categoría de operaciones, o sea, también, por el desconocimiento de las modalidades de nuestra plaza comercial, variable y temeraria, que lleva frecuentemente a liquidaciones ruinosas y despiadadas. Por todo lo cual resultará muy útil indicar aquellos antecedentes que convenga tener bien presentes toda vez que una persona se decida a levantar la casa de su propia famiiia u otras que le produzcan una utilidad razonable y que le permitan vivir al amparo de una renta segura y provechosa.

En primer término, conviene afirmar, a manera de axioma, que la construcción de un edificio en nuestra metrópoli representa un gasto idéntico, cualquiera que sea el lugar en que se disponga su emplazamiento. Esto significa que, si bien la ubicación de un inmueble no influye en el costo de la edificación del mismo, lógico es tener muy presente que una mala situación puede desvalorizarlo considerablemente. De ahí que la elección del terreno sea una cuestión primordial. Una casa de diez pisos construída en los suburbios de Buenos Aires se venderá a menor precio que otra semejante levantada en el centro, a pesar de que en ambas se haya gastado el mismo dinero en planos, en materiales y en mano de obra. Y sobran los ejemplos, en los arrabales porteños, de residencias de tres, cuatro y más pisos que se alzan solitarias en parajes despoblados y que producen una renta mínima, dándose el caso de que se enajenen con pérdidas considerables.

No basta, sin embargo, saber elegir el terreno en lo que se refiere a su ubicación. Las dimensiones y la orientación son particularidades complementarias, como también la determinación del destino del edificio conforme a las características del barrio en que se halle situado y a la extensión del lote disponible. A mayor precio de la tierra, en razón de sus condiciones o del interés que exista en adquirirla, corresponderá lógicamente una mayor altura de la edificación y un valor superior de esta última. A nadie se le ocurriría, por ejemplo, construir un rascacielo en un terreno que sólo tuviera una cotización de cien pesos la vara, pues el costo de lo edificado — como fácil sería probarlo — superaría con creces al de una construcción de dimensiones equivalentes, pero de menor altura, hecha sobre un lote de extensión superficial más amplia.

Por regla general los alquileres en nuestro país siempre han subido. Paralelamente, el valor de los inmuebles se ha duplicado y triplicado en el espacio de veinte años. Nos hallamos habituados a que, por efectos del alza precipitada, se produzcan depreciaciones y reacciones bruscas e impredecibles. Estudiando semejante asunto en detalle se llega a explicarlo, en primer término, por el aumento constante de la población y, en forma accesoria, pero también importante, por la falta de un concepto exacto acerca del precio de la tierra urbana a consecuencia de su propia valorización, demasiado brusca e irregular. Dejando de lado la situación especial planteada por la guerra, bueno es señalar que las variaciones de la renta obedecen en mucho al mal concepto con que se construyen muchas de las viviendas metropolitanas. Porque, aun en casos en que la situación económica sea normal o satisfactoria, no es raro encontrar edificios alzados simultáneamente, pero cuyo rendimiento sea, en relación, esencialmente distinto. Y la sorpresa de más de cuatro propietarios que, una vez terminada una construcción, se encuentran con que el interés que les procura su capital es inferior al comprobado en obras semejantes, hállase justificada únicamente por el desconocimiento que abrigan respecto de las condiciones ya enunciadas, que tanto influyen en el acrecentamiento del precio de las casas.

Pero la fijación de la renta de un inmueble depende, por otra parte, no sólo del mayor o menor interés de sus posibles locatarios, sino también de las condiciones en que se lo haya adquirido y de las deducciones que, en concepto de amortizaciones del capital, de gastos de administración, de impuestos y de otros detalles, se establezcan para cada caso. Existen, en efecto, entre nosotros, tres clases de propietarios con relación a la fecha en que adquirieron sus títulos, dependiendo de esa misma fecha el monto de las inversiones realizadas y el rendimiento que consiguientemente obtienen. Así, los dueños de viviendas que las poseen desde antes de la iniciación de la guerra cuentan relativamente con una renta inferior a la que logran comúnmente los adquirentes de inmuebles comprados a bajo precio durante la crisis provocada por aquélla. Y los que actualmente edifican, afrontando las contingencias del mayor precio de los materiales y de la mano de obra, sólo encuentran una compensación satisfactoria por la tasa elevada de los alquileres, tasa cuyo in-

cremento o diminución nadie podría predecir con exactitud ante las perspectivas complejas de los momentos actuales.

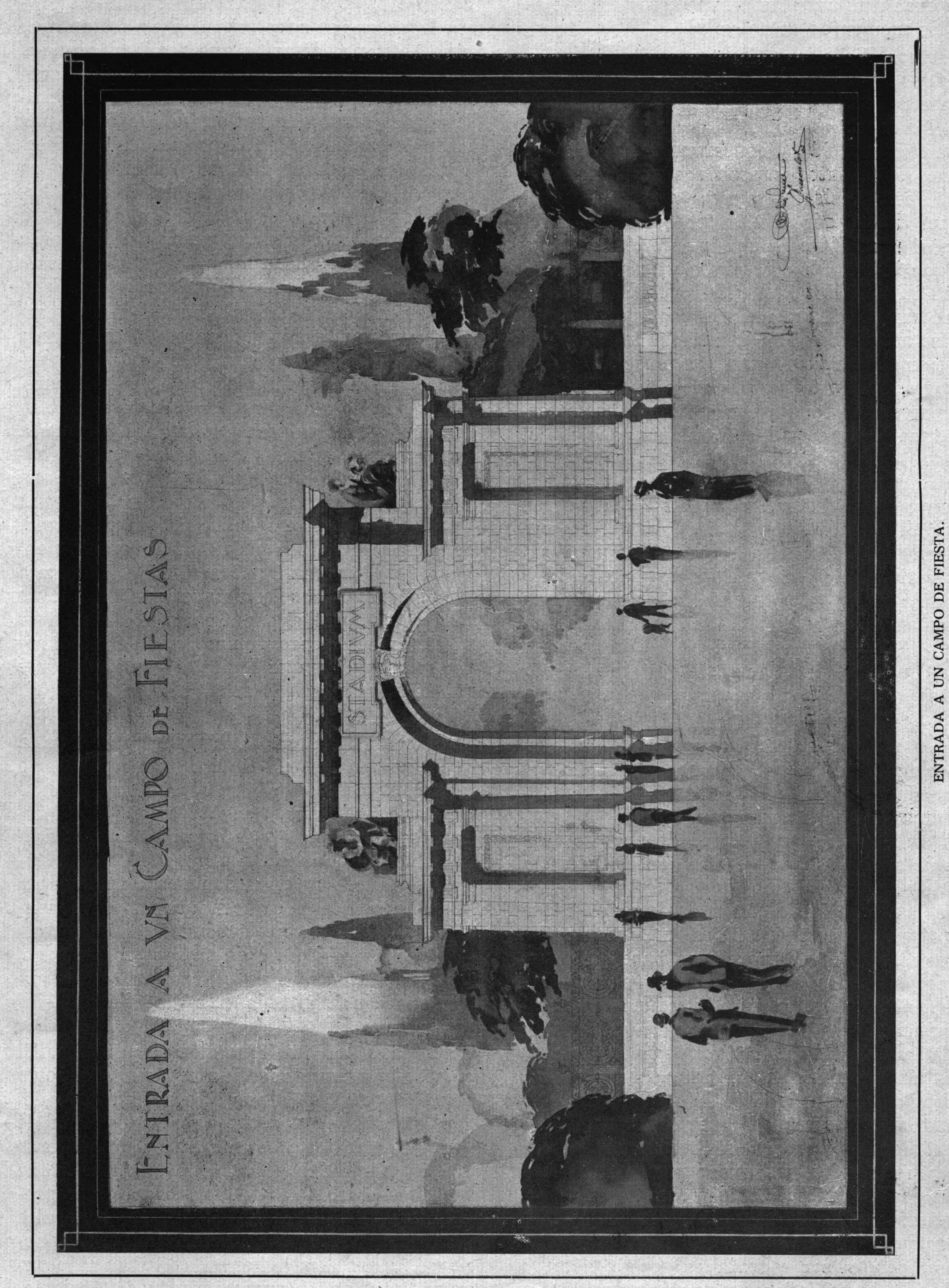
Hemos dicho anteriormente que el valor locativo de una propiedad varía también conforme a ciertos antecedentes especiales, como son las amortizaciones de capital, los gastos de administración y conservación de los edificios, los tributos impositivos y otros análogos. Para precisar el alcance que esas reducciones del interés pueden tener, nos referiremos al caso típico de una institución financiera que invierte sus reservas y su propio capital en negocios inmobiliarios. Ciertamente, si se quiere que la garantía representada para los accionistas de una compañía importante, por los edificios que posea, sea siempre una misma, justo será considerar que toda construcción que le pertenezca, no sólo se desvalorizará con el uso, sino también que con el tiempo llegará a destruirse. Esto significa que, ante el concepto de previsión que debe siempre imponerse, convendrá considerar disminuída la renta que se obtenga, en una proporción que permita capitalizar una suma periódica, con cuyo importe global, al cabo de muchos años, se pueda emprender la reconstrucción del edificio que reditúa intereses. Y análogas diminuciones se impondrán en lo que hace a los gastos determinados por el uso y por la administración de las propiedades que se consideren.

El estudio de esa faz financiera de las construcciones escapa, por desgracia, al concepto claro de muchos propietarios, y de ahí las diferencias de criterio para considerar a aquéllas como fuente provechosa de negocios. Si, descartando toda prevención, se analizara a fondo el asunto, deduciríase, a nuestro juicio, invariable y lógicamente, el principio de que la propiedad inmobiliaria en la Argentina ha sido y ha de ser siempre una base de inversiones seguras y compensadora, aun a despecho de crisis intensas provocadas por la especulación.

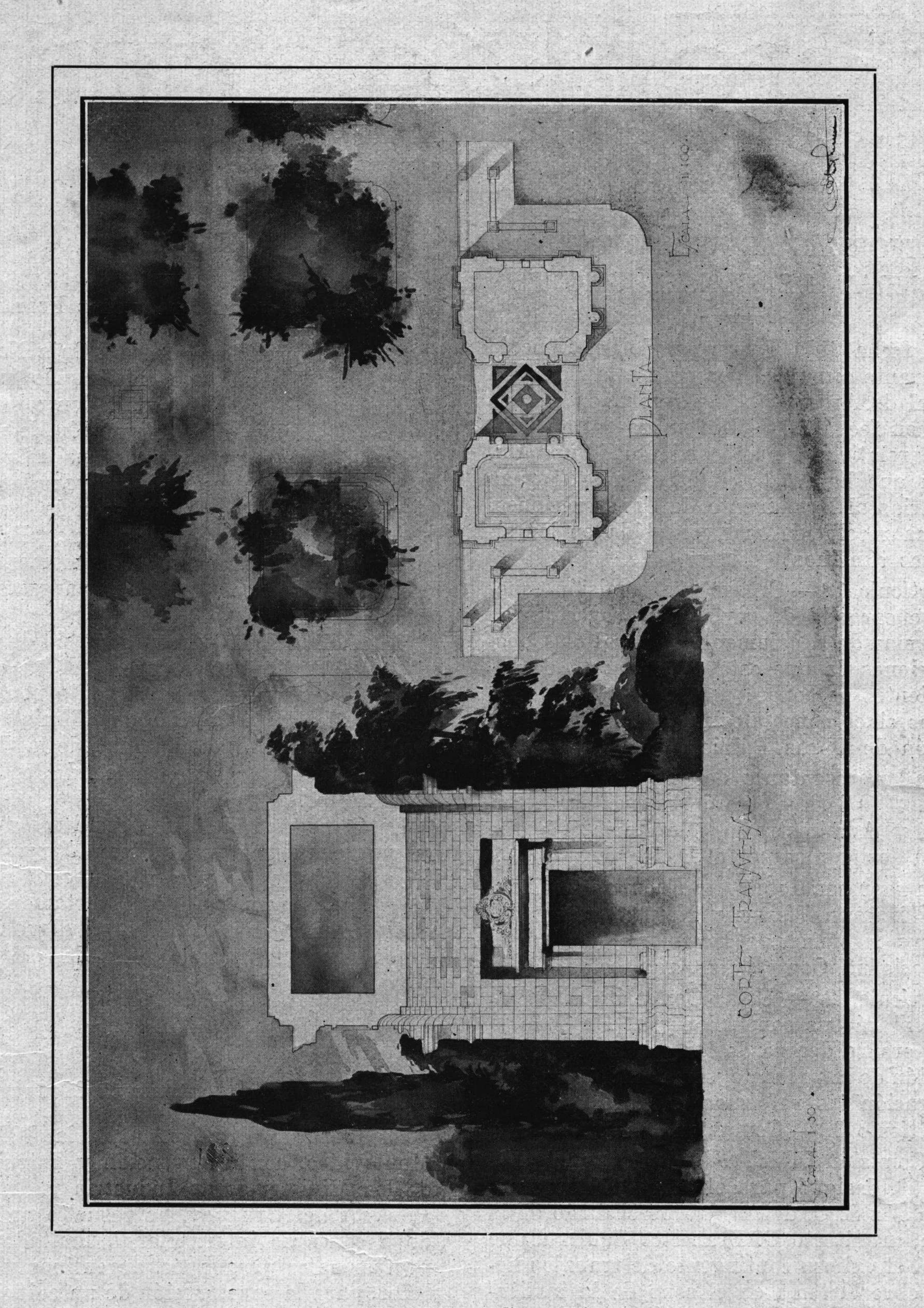
Entrando, ahora, a otros aspectos de la cuestión económica analizada, cabe recordar el hecho curioso de que, en general, no tengamos en nuestras ciudades obras públicas económicas. Las construcciones alzadas en las afueras del municipio acusan una escasa densidad. De tal modo, las redes de servicios sanitarios, los gastos de alumbrado, de limpieza y de vigilancia aumentan, como ya hemos dicho, al ser soportados por un número reducido de pobladores y propietarios de fincas repartidos en una extensión superficial considerable. Nuestros pavimentos son onerosísimos, al punto de que ellos han multiplicado el valor de la tierra en muchos parajes, con el consiguiente encarecimiento de las propiedades que se construyen. Y no faltan, por otro lado, propietarios que realizan grandes obras en los suburbios más apartados, condenándose a negocios fatales, sea por los malos consejos de que se han valido o sea por obra de caprichos erróneos que los arquitectos tienen el deber de combatir en todos los casos. La ejecución de inmuebles sobre la base de operaciones fantásticas constituye otra de las características de nuestro movimiento corriente de edificación, a tal punto que no son raros los palacios liquidados a destiempo por carecerse de los recursos indispensables para su terminación o su sostenimiento mismo. Esto no significa, por cierto, condenar el uso del crédito en las construcciones. Lejos de ello, en la mente de la totalidad de los arquitectos existe la convicción de que la discreta concesión de facilidades para la adquisición de la casa propia, representa una ayuda poderosa para solucionar o apaciguar muchos problemas sociales de singular trascendencia. Pero no podrá sinceramente pensarse de la misma manera cuando se asiste a las más extrañas combinaciones en que se arriesgan capitales cuantiosos con el único fin de llevar a cabo programas de edificación muy superiores a lo que lógica y prudentemente puede afrontarse.

El hecho es frecuente, por desgracia, pudiendo atribuírselo, con razón sobrada, a la falta de experiencia de muchos capitalistas que, convencidos de la bondad de un plan de construcciones más o menos grandioso, dedican todo su dinero y todas sus energías a la realización de magnos proyectos arquitecturales, que concluyen malamente en manos de acreedores. No podrá discutirse, por lo demás, que el estudio económico de una construcción es, — aparte de su aspecto artístico, cuya importancia excede por cierto de los límites de las conveniencias materiales — el punto más importante y capital de la labor confiada a los profesionales arquitectos. Si honesto y elevado resulta proyectar una construcción con todo el empeño, con toda la devoción artística y con toda la suficiencia de que un profesional se siente poseído, del mismo modo su actuación en el examen de la faz «técnica-económica» de su proyecto representará todo un consorcio de deberes morales y de dignidad, que no podrá jamás abandonarse. El sistema del engaño, que ha sido durante largos años procedimiento de «pseudo-técnicos-arquitectos» para atraer clientes incautos, prometiendo ambiguamente lo que lue-

(Continuará)



ENTRADA A UN CAMPO DE FIESTA.
Autor: Lorenzo Cassoulet. 2.º año de Arquitectura. Profesor Alejandro Christophersen, año 1922.


PLANTA
CORTE TRANSVERSAL

Informaciones de Interés Profesional

REFORMAS AL REGLAMENTO GENERAL DE CONSTRUCCIONES

Con fecha 6 de Febrero ppdo., el Concejo Deliberante comunicó por nota a la Sociedad Central de Arquitectos, la resolución sancionada con fecha 24 de Diciembre del año anterior, relativa al nombramiento de una Comisión que habrá de estudiar las reformas necesarias al Reglamento de Construcciones.

Dicha resolución está concebida en los siguientes términos:

« Artículo 1.° — Créase una comisión espe-
« cial encargada de revisar y proyectar las
« reformas del Reglamento General de Cons-
« trucciones, la que estará compuesta de las
« siguientes personas:

« Los cinco concejales miembros de la Co-
« misión de Obras Públicas y Seguridad;

« Un representante del Departamento de
« Obras Públicas y otro de la Asistencia Pú-
« blica y Administración Sanitaria, los que
« serán designados por el D. E.;

« Un representante de la Facultad de Cien-
« cias Exactas, Físicas y Naturales, uno del
« Centro Nacional de Ingenieros y otro de
« la Sociedad Central de Arquitectos.

« Artículo 2.° — Esta Comisión Especial
« presentará sus conclusiones al H. Concejo
« Deliberante dentro de los seis meses de la
« sanción de la presente, sometiendo a su con-
« sideración las reformas que proyecte.

« Artículo 3.° — Comuníquese, etc. ».

La Comisión Directiva, en su sesión de Febrero 13, designó para el cargo de representante de la S. C. de A. al prosecretario de la misma, arquitecto D. Francisco Squirru, que llevará el valioso contingente de trabajos hechos sobre el tema en el seno de la institución, en épocas anteriores, y contará en todo momento con la decidida cooperación de sus colegas de Comisión Directiva, bien compenetrados todos ellos de la vital importancia de esas reformas para el ejercicio profesional.

CONCURSOS

Caja Nacional de Ahorro Postal

El señor presidente de la « Caja Nacional de Ahorro Postal », se ha dirigido en nota de Febrero 11 a la Sociedad Central de Arquitectos, pidiendo la designación de uno de sus miembros para integrar una « Comisión Especial de Técnicos » que prepare las bases de un concurso de planos para la construcción del edificio definitivo de aquella institución, en los terrenos que últimamente fueron adquiridos con tal fin en la esquina de Victoria y Solís.

La aludida Comisión será presidida por el titular de la Caja, y compuesta de cuatro técnicos designados respectivamente por la Dirección de Arquitectura del Ministerio de Obras Públicas, Municipalidad de la Capital, Banco de la Nación y Sociedad Central de Arquitectos.

La C. D. de esta última institución designó para el cargo al arquitecto Jorge Víctor Rivarola, cuya reconocida competencia en la materia, asegura para este certamen, bases equitativas y bien meditadas, dignas de la importancia del mismo y seriedad de la institución promotora.

Instituto de la Sífilis, de Montevideo

El Instituto Profiláctico de la Sífilis, de Montevideo, con intervención y autorización de los Ministerios de Industria y de Obras Públicas del Uruguay, ha resuelto un llamado a concurso internacional, limitado a los profesionales uruguayos, argentinos y brasileños, para la construcción de un edificio destinado a sede del Instituto y del Consejo N. de Higiene.

El programa y bases respectivos, han sido proyectados por la Sociedad de Arquitectos de Montevideo y aceptados con leves enmiendas por las autoridades oficiales. Puede de-

cirse que son un modelo de seriedad y de redacción clara y concisa. El Jurado está formado por una mayoría de arquitectos, designados por el Ministerio de Obras Públicas, la Sociedad de Arquitectos y los concurrentes, figurando también el Decano de la Facultad de Arquitectura.

Los proyectos deben presentarse el 30 de Mayo de 1924, en Montevideo; siendo el costo de la obra $ 450.000 oro uruguayo, y los premios en total $ 6.000 de igual moneda.

Los interesados pueden solicitar ejemplares de las bases a la gerencia de la S. C. de Arquitectos.

Cárcel de Santa Fe

El Directorio Administrativo del Empréstito de 1922, Ley Nº 2036, de Santa Fe, ha llamado a concurso de anteproyectos a los ingenieros y arquitectos con título nacional o revalidado, para la construcción de una cárcel, que debe levantarse en el pueblo de Coronda, departamento de San Gerónimo.

El concurso se clausurará el 5 de Abril a las 16 horas, debiendo presentarse los trabajos en la Dirección de Obras Públicas y Geodesia de la provincia de Santa Fe (Casa de Gobierno).

El Jurado está compuesto por el Director de Obras Públicas y Geodesia, dos especialistas en material penal y carcelaria que se designarán oportunamente, dos miembros del Centro Nacional de Ingenieros, elegidos por los concurrentes; y dos del Colegio de Jurados de la Sociedad Central de Arquitectos, elegidos en igual forma. Las deliberaciones serán presididas por el presidente del Directorio.

Los proyectistas deberán limitar el costo de la obra a dos millones de pesos m|n., monto del empréstito levantado con este fin por el S. Gobierno de la provincia; habiéndose fijado como premios del concurso, los siguientes: primer premio, $ 15.000 m|n.; segundo premio, $ 7.000 y tercer premio $ 3.000. Es facultativo del Directorio adjudicar la terminación del proyecto y la dirección de la obra al autor del anteproyecto premiado, con la retribución arancelaria correspondiente.

En la Sociedad Central de Arquitectos solo se conoció este concurso extraoficialmente, con fecha 18 de Febrero, motivo por el cual la C. D. ha solicitado una prórroga en la fecha de clausura, con el fin de asegurar la concurrencia del mayor número de profesionales, teniendo en vista la importancia del certamen.

« Estímulo de Arquitectura »

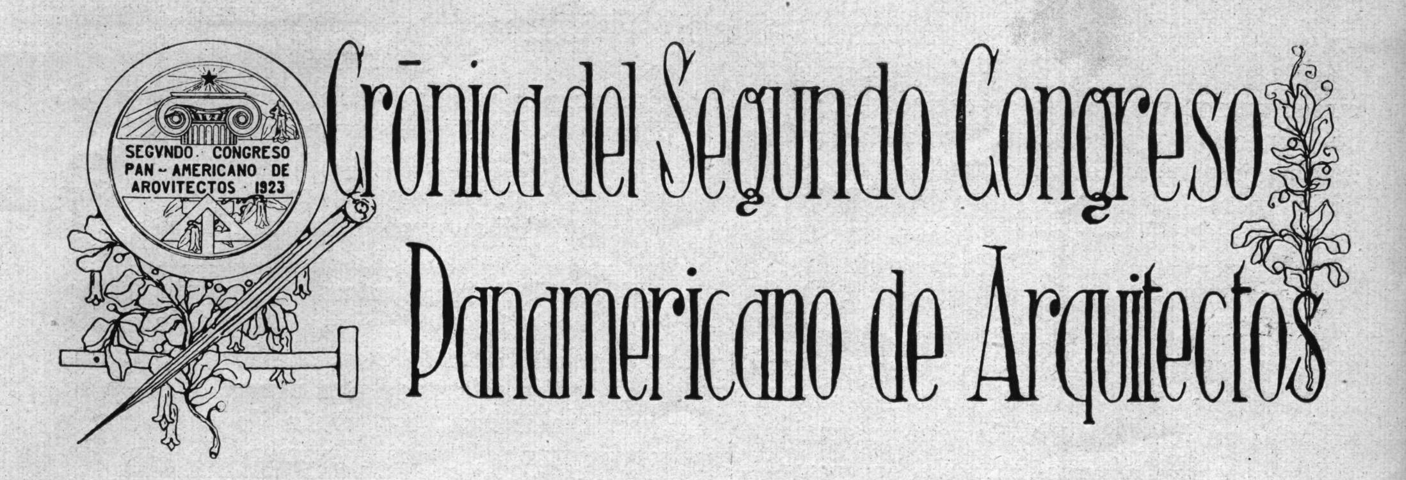
Expontáneamente el Ministerio de Obras Públicas ha transferido para el próximo concurso « Estímulo de Arquitectura » de la S. C. de A. los tres premios en efectivo que ya ofreciera para el anterior.

La C. D. de la institución ha designado para la organización del XVI certamen, correspondiente al año en curso, a los miembros del Colegio de Jurados en ejercicio, señores Albertolli (A.), Jaeschke y Rivarola.

La resolución ministerial a que aludimos, lleva fecha 28 de Enero y está concebida en los siguientes términos: « . . . Atento que los « citados premios fueron establecidos por este « Ministerio con el propósito de estimular el « estudio de la Arquitectura entre los jóve- « nes universitarios, futuros profesionales na- « cionales, propósito que subsiste al presente; « el Ministro de Obras Públicas, resuelve: « Transferir la cantidad de $ 900 acordada « por resolución de fecha 27 de Abril de 1922 « y dividida en tres premios de $ 400, $ 300 « y $ 200, respectivamente, al concurso de « igual carácter a realizarse en el mes de « Abril próximo . . . . . (Fdo.) Loza ».

Esta ayuda ministerial importa una sanción de la utilidad y eficiencia de los concursos de estímulo, que con tanto éxito realiza la S. C. de A. desde el año 1906.





CORRESPONDENCIA OFICIAL

Santiago, 12 de Enero de 1924.

Señor Alberto Coni Molina, presidente de la Sociedad Central de Arquitectos.

Buenos Aires.

Distinguido colega:

Acuso recibo de su atenta de fecha 26 del mes de Diciembre ppdo., en la que me pide oficialmente algunos datos acerca de la adjudicación de premios en la Exposición Panamericana de Arquitectos llevada a efecto en esta capital en Septiembre del año anterior.

Debo excusarme, distinguido colega, de no haberle remitido los informes de que me habla en su atenta, pues estimé que la copia cuyo original firmó todo el jurado en Valparaíso, era un documento oficial que serviría a Vd. para transmitirlo como tal a los interesados.

No obstante, pidiéndole disculpas por mi omisión involuntaria, escudándome en mi interpretación y sentir, le remitiré, con el mayor agrado las copias de las actas, tal como han quedado después de algunas pequeñas modificaciones que Vd. conoce.

Respecto del otro punto, el referente al envío de los planos, debo decirle que actualmente, y hará de esto cerca de dos meses, los planos, tanto de Vds. como los de Montevideo, están en Valparaíso en bodegas de la casa Braun y Blanchard, esperando la partida de algún vapor que los lleve a ésa.

La fecha precisa del embarque no la sé, aunque puedo adelantarle que será dentro de muy poco. Inmediatamente que tome conocimiento de ello le comunicaré, enviándole todos los datos y documentos del caso, y si es preciso, se le comunicará telegráficamente.

Estos asuntos son muy engorrosos y tardíos. Idéntica cosa me ha acontecido con los planos de México, pues no encontraba Compañía de Vapores que se quisiera hacer cargo de su transporte.

Aprovecho esta oportunidad, distinguido colega, para saludarle afectuosamente y Vd. disponga en todo momento de

S. S. S. y amigo:

Bernardo Morales

CONCLUSIONES DEL II CONGRESO

Han sido distribuídas profusamente por la Sociedad Central de Arquitectos, las Conclusiones del II Congreso Panamericano de Arquitectos, en todas las reparticiones públicas e instituciones privadas a quienes interesan y pueden influir en que sean llevados a la práctica los votos de aquella asamblea profesional.

A juzgar por la forma en que están llegando a la Sociedad las notas en que se acusa recibo de dichas conclusiones, podemos asegurar que se muestran sumamente interesados los Ministerios, Intendentes, Gobernadores de provincias y demás autoridades, muchas de las cuales manifiestan que las aplicarán en leyes y decretos futuros.

Indudablemente, casi todos los temas tratados en el Congreso de Arquitectos de Santiago, son de actualidad palpitante entre nosotros, y las conclusiones adoptadas muy dignas de que nuestras autoridades las tomen en consideración.



Sociedad Central de Arquitectos

10ª sesión de la Comisión Directiva, de Enero 16 de 1924.

Presidencia: A. Coni Molina

Presentes:
(orden de llegada)
Karman
Bengolea
Galfrascoli
Squirru
Coni Molina
Orlandi

Ausentes c/aviso:
Alvarez
Bressan
Moreno de Mesa
Bilbao la Vieja

En Buenos Aires a 16 de Enero de 1924, siendo las 18 h. 25', el señor presidente declaró abierta la sesión de la Comisión Directiva, estando presentes los señores miembros de la misma que a continuación se expresan, por orden de llegada: Karman, Bengolea Cárdenas, Galfrascoli, Squirru, Coni Molina y Orlandi.

Se tomó conocimiento de que los señores Alvarez, Bressan, Moreno de Mesa y Bilbao la Vieja, han excusado su inasistencia por diversos motivos.

Acta anterior. — Se dió lectura al acta de la sesión anterior, que quedó aprobada sin observación.

Publicación de actas. — Se dispuso que en lo sucesivo no se publiquen en la revista-órgano oficial las actas que no tengan su aprobación posterior correspondiente.

Socios aspirantes: Berçaitz, Cruz, Horteloup y Koch. — Encontrándose en las condiciones requeridas por los Estatutos, son aceptados por unanimidad como socios aspirantes, los Estudiantes de Arquitectura, señores Juan Antonio Berçaitz, Horacio Cruz, Alberto Horteloup y Enrique J. Koch, presentados todos por los socios activos señores Christophersen y Pasman.

Correspondencia general recibida. — Se leyó la correspondencia general recibida, resolviéndose respectivamente: del arquitecto Karman, Diciembre 1923: a la Comisión Revista; del doctor García Font, Habana, Diciembre 13: como se pide; arquitecto Christophersen, Enero 4: agradecer por nota; Sociedad Española de Necochea, Enero 5: enviar datos pedidos; Puleston y Cía., Enero 14: contestar; y directamente al archivo las siguientes: M. F. Alvarez, de México, Novbre. 7; A. Bustillo, Diciembre 19 (consulta sobre interpretación, ya resuelta); J. Ochoa, Diciembre 28, remitiendo honorarios (ya contestada); R. Karman, Diciembre 28; E. Vespignani, Diciembre 29; C. E. Becker, Diciembre 30; Ing. E. Huergo, Diciembre 31, remitiendo retrato pedido (ya agradecido por la presidencia), y E. Tornquist y Cía. Ltda., Dicbre. 31.

Renuncia socio: V. A. Silva. — Se resolvió aceptar la renuncia indeclinable que presenta en nota de Diciembre 21, el socio activo arquitecto Víctor A. Silva, que se ausenta a Europa, por tiempo indeterminado.

Socio presente: R. R. Rivero. — Visto el pedido verbal hecho en la gerencia por el arquitecto Raúl R. Rivero, que figuraba ausente desde 1917, se le declara socio presente, desde el 1º del actual.

Socio ausente: J. Iacobucci. — Leída la nota del socio activo, arquitecto José Iacobucci, de Diciembre 28 y en atención a las razones expuestas, se le declara « socio ausente » hasta su regreso a esta ciudad.

Licencia al Sr. Secretario. — Conforme al pedido que presenta, en nota de Enero 2, el Secretario de la C. D., arquitecto Alvarez, se le concede licencia en las tareas de su cargo, hasta fin del presente mes.

Distinción a un abogado francés: Dr. Minvielle. — Se lee un informe que presenta el arquitecto señor Karman, fecha Diciembre 28, relativo a la obra del Dr. Geo Minvielle « Histoire et Condition Juridique de la Professión d'Architecte », y se resuelve acordar al autor una «Mención Honorífica», que le será remitida en un diploma, conjuntamente con una nota que aluda al informe del señor Karman.

Empleo del albayalde. — Vista la nota del consocio señor Christophersen, de Diciembre 27, en la que señala los peligros que trae aparejados el uso de pinturas a base de albayalde, queda resuelto: 1º Agradecer al señor Christophersen y comunicarle que la C. D. se avocará al estudio de esta cuestión; 2º Dirigir nota a los principales empresarios de pintura, consultándoles sobre la posibilidad de reemplazar los productos de plomo por los de zinc; 3º Enviar nota al Departamento Nacional de Higiene, pidiéndole se interese por este asunto y haga una campaña dirigida a los obreros pintores, haciéndoles conocer las precauciones más elementales para evitar el envenenamiento por el plomo.

Fallo asunto Rivarola. — Se lee una nota del arquitecto Christophersen, de Enero 14, a la que adjunta copia de otra que dirigiera al arquitecto Rivarola, con motivo de un fallo adverso de la Cámara Civil, en un pleito sobre propiedad artística, y en la que pide la intervención de la Sociedad para salvaguardar los derechos profesionales. Después de una deliberación sobre el punto, se resuelve como medida previa, consultar la opinión del Asesor Letrado acerca de la actitud que corresponde a la Sociedad, y agradecer al señor Christophersen su celosa defensa de los intereses y derechos profesionales.

Siendo las 19 h. 30' el señor presidente declaró terminada la sesión.

Raúl J. Alvarez
Secretario

A. Coni Molina
Presidente

11ª sesión de la Comisión Directiva, de Febrero 6 de 1924.

Presidencia: A. Coni Molina

Presentes:
(orden de llegada)
Karman
Squirru
Rivarola
Coni Molina
Bressan
Moreno de Mesa

En Buenos Aires, a 6 de Febrero de 1924, siendo las 18 h. 25', el señor presidente declaró constituída en sesión a la Comisión Directiva, estando presentes los miembros de la misma que a continuación se expresan, por orden de llegada: Karman, Squirru, Rivarola, Coni Molina, Bressan y Moreno de Mesa.

Acta anterior. — Se leyó el acta de la sesión anterior, que fué aprobada sin observación.

Diploma Dr. Alessandri. — La secretaría presenta el diploma de socio honorario para el Exmo. Señor Presidente de Chile, Dr. Alessandri, y se decide que será entregado por intermedio de la Asociación de Arquitectos de Chile, junto con una nota. Se resuelve remitir también otra nota al presidente de dicha institución.

Consulta Chambers y Thomas. — Se dispone pasar a la Comisión de Arbitraje e Interpretación una consulta de los consocios señores Chambers y Thomas, de Marzo 1923, que por error había sido archivada sin resolver; debiendo dirigirse nota a dichos señores comunicándoles el motivo de la demora y que oportunamente el asunto será resuelto por la Comisión respectiva.

Conclusiones del II Congreso P. de Arquitectos. — La secretaría comunica que de acuerdo con una resolución anterior, se han remitido en total 346 notas con copia de las Conclusiones del II Congreso Panamericano de Arquitectos, a distintas instituciones, cuerpos colegiados, reparticiones públicas y privadas, etc.

Correspondencia general recibida. — Se leyó la correspondencia general recibida, resolviéndose respectivamente: de la Asociación de Arquitectos de Chile, de Enero 21: agradecer por nota; y directamente al archivo, las siguientes: de la Asociación de Arquitectos de Chile, de Enero 12; Intendencia Municipal de Rosario, Febrero 1º; Intendencia Municipal de Mendoza, Febrero 2; Gobernador de Catamarca, Febrero 2; arquitecto Madero, Febrero 4; Ministerio de Relaciones Exteriores y Culto, Febrero 4; arquitecto Vautier (Ernesto), de París, Diciembre 27, y diputado doctor Anastasi, Febrero 1º.

Concurso Estímulo. Premios y Jurado. — Vista la nota del señor ministro de Obras Públicas, de Enero 30, en la cual concede nuevamente los premios en efectivo que se declararon desiertos en el XV Concurso Estímulo de Arquitectura, queda resuelto agradecer tan importante ayuda, y realizar el XVI Concurso, correspondiente al año 1924. Al efecto se nombra para componer la comisión especial del certamen a los miembros del Colegio de Jurados en ejercicio, señores Albertolli (A.), Jaeschke y Rivarola.

Premios de la Exposición del II Congreso P. de Arquitectos. — Habiéndose recibido la nómina oficial de los premios acordados en la Exposición del II Congreso Panamericano de Arquitectos, se dispone comunicarlo oficialmente a los arquitectos y estudiantes del país que han sido distinguidos con tales recompensas.

Tableros en las obras. — A moción del señor Squirru, se cambian ideas acerca del abuso de propaganda que hacen los gremios que intervienen en la construcción, por medio de tableros que colocan actualmente en las obras. Queda resuelto pasar una circular a los señores socios recomendándoles la adopción del tablero único, tal cual lo han adoptado actualmente los consocios Chambers y Thomas en el Banco de Boston, Togneri y Fitte en el Club Universitario, Bengolea Cárdenas, en Av. Alvear y Bulnes, etc., etc., por ser de gran conveniencia su generalización y para lo cual bastaría una cláusula en los pliegos de condiciones.

Sobre propiedad artística. — El señor Rivarola explica detalladamente los trámites de su pleito sobre propiedad artística, mencionado en el acta anterior. Se cambian ideas sobre el asunto y a pedido del mismo arquitecto Rivarola se resuelve esperar el fallo final de la última instancia.

Siendo las 19 h. 40', el señor presidente levantó la sesión.

Raúl J. Alvarez
Secretario

A. Coni Molina
Presidente

